



## **RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2019**

A Paris, le 27 septembre 2019

### **Chiffres clefs**

#### **Patrimoine (au coût amorti)**

16,8 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

#### **Résultat net consolidé**

(2 553) K€

#### **Cours de bourse au 25 septembre 2019**

0,028 euro

### **Faits marquants du semestre :**

- PAMIER a sollicité de la part de ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un délai de paiement d'une durée de 5 mois assorti d'un échéancier mensuel prenant fin le 15 mai 2019, prévoyant un versement mensuel de 500 K€ pour chacun des prêteurs, devant permettre ainsi de solder les encours bancaires au terme convenu.  
Au 30 juin 2019, les deux prêts bancaires sont intégralement soldés.
- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec différents acteurs. Pour faciliter cette cession, la société a déposé des permis de démolir pour les immeubles Le Continental et Le Bonaparte en août 2019. A date, le permis de démolir l'immeuble Le Continental a été obtenu. Des demandes de devis ont été faites pour réaliser les travaux. Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti depuis avril 2019.
- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL & VASSAL, la cour d'appel de Paris a condamné le 23 novembre 2018 solidairement PAMIER et la société VINOHRADY au paiement de diverses factures, des indemnités de résiliation de contrat, des dommages et intérêts pour un montant de 550 K€ (intérêt compris et article 700). La cour d'appel a également condamné PAMIER à payer à VINOHRADY la sommes de 528 K€ TTC et 1 584 K€ TTC au titre des premières et deuxièmes échéances de réalisation de l'ancien contrat de promotion immobilière conclu entre les deux sociétés et résilié en mai 2014 par PAMIER.  
PAMIER s'est pourvu en cassation disposant de moyens importants de faire réformer ce jugement.  
Dans l'attente de l'examen de son pourvoi, le groupe considère pouvoir apporter les garanties nécessaires pour qu'aucun décaissement n'intervienne suite à ce jugement.
- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie.

Le budget de trésorerie a été revu en fonction :

- o Des besoins de trésorerie d'exploitation pour le site ;
- o Des diverses hypothèses de cession du site ;
- o Des sursis à paiement des taxes foncières ;
- o Des probabilités de décaissements estimés sur les litiges en cours.

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors des Conseils d'Administration du 3 septembre 2018 et du 26 décembre 2018. Il s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 6 200 K€ pour la période 2018/2019 pour le porter au maximum à 13 100 K€, dans la limite des besoins du Groupe. Ces besoins complémentaires comprenaient le remboursement des prêts bancaires pour 4 700 K€.

Au 30 juin 2019, l'avance FIPP s'élève à 12 434 K€. Les besoins complémentaires jusqu'au 31 décembre 2019 s'élèveraient à 550 K€, ce qui porterait l'avance totale à 13 000 K€ au 31 décembre 2019.

Les besoins de trésorerie du premier semestre 2020 ont également été revus. Ils s'élèveraient à 970 K€.

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, s'est engagé à apporter son soutien financier pour cette période à FONCIERE PARIS NORD, dans la limite de ses besoins. Les besoins complémentaires pour la période 2020 seront présentés à un prochain Conseil d'Administration d'ici fin décembre 2019.

- Suivant le respect du plan de paiement accordé par la CCSF fin juin 2016 pour solder, hors majorations, une partie de la dette foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux de cette période, la CCSF a demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités afférentes aux taxes réglées. Un premier dégrèvement des majorations pour paiement tardif a été accordé en totalité pour 72 K€ en date du 26 mars 2019 au titre de la taxe foncière 2012 de PAMIER. Les autres dégrèvements sont attendus.
- Il en est de même pour l'accord négocié avec la CCSF pour le règlement de la taxe foncière des copropriétaires (plan de paiement respecté) et pour lequel la CCSF a également demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités.
- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2019 s'élèvent à 8,1 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2019. Concernant les années 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué. La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration.
- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1<sup>ière</sup> instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. La Société avait déjà pris en compte ce risque en termes de décaissement dans son budget de trésorerie. Le risque est provisionné pour 175 K€.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2019 dans le cas où la cession du site ne serait pas intervenue à cette date. Comme indiqué ci-dessus, aucun décaissement de taxes foncières n'a été pris en compte dans ce budget en raison des sursis à paiement en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale.

## Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2019	Au 31/12/2018
Patrimoine immobilier	16 832	17 169
Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	512	413
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	1 326	1 208
<b>Total Actif</b>	<b>18 888</b>	<b>19 007</b>
Capitaux propres (part du groupe) Y compris ORABSA : 9 810 K€	- 6 892	- 4 336
Passifs non courants	852	844
Passifs courants	24 928	22 498
<b>Total Passif</b>	<b>18 888</b>	<b>19 007</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2019	Au 30/06/2018
Loyers et charges refacturées	132	160
Charges locatives globales	( 1 890)	( 1 964)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>( 1 758)</b>	<b>( 1 804)</b>
Charges et Produits courants	( 366 )	( 844 )
Dotations et reprises aux amortissements et provisions des immeubles de placement	( 337 )	( 337 )
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	( 18 )	365
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 2 479 )</b>	<b>( 2 620 )</b>
Résultat de variation de périmètre	0	( 1 )
<b>Résultat financier</b>	<b>( 75 )</b>	<b>( 81 )</b>
Dont intérêts sur emprunts	( 73 )	( 79 )
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves		
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2019 s'est élevé à 132 K€ (loyers 1 K€ et charges refacturables 131 K€) contre 160 K€ au premier semestre 2018 (loyers 22 K€ et charges refacturables 138 K€).

Dans le cadre de la décision prise en juillet 2017 de rechercher un acquéreur pour l'ensemble immobilier situé à Blanc Mesnil, le Groupe a continué ses efforts pour rendre libre de toute location le site, ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires.

A la date d'arrêté des comptes, il ne reste plus aucun locataire, le dernier locataire de l'immeuble Ampère étant sorti début avril 2019 à la suite de la conclusion d'un protocole d'accord de résiliation anticipée.

L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et le curage du Continental s'était poursuivi jusqu'à la fin de l'année 2018 et début 2019.

### Patrimoine

Au 30 juin 2019, le patrimoine du Groupe Foncière Paris Nord est composé de 3 immeubles et de l'ancien Restaurant Inter-Entreprises situés au Centre d'Affaires Paris-Nord – 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93) :

- Les immeubles Ampère, Continental et le RIE représentent une surface totale d'environ 39 000 m<sup>2</sup> ;
- Le bâtiment Bonaparte partiellement démoli a une SHON de 15 000 m<sup>2</sup>.

Au 30 juin 2019, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 16,8 M€ (prenant en compte 0,33 M€ de dotation nette aux amortissements) contre 17,2 M€ au 31 décembre 2018.

### Perspectives

Pour préparer au mieux la cession du site (ou de sa filiale PAMIER) autorisée par l'Assemblée Générale du 20 juillet 2017, le Groupe a poursuivi la restructuration du site en poursuivant le curage de l'immeuble Le Continental et en finalisant le départ du dernier locataire.

Il a également été déposé les demandes de permis de démolir de l'immeuble Le Continental et de l'immeuble Le Bonaparte. Celui du Continental a été obtenu en août 2019. Des devis ont été demandés afin de réaliser, dans un premier temps, les travaux d'enlèvements des façades.

Le dossier de cession est toujours étudié par différents acteurs intéressés par ce grand projet d'urbanisme résidentiel. Les projets résidentiels annexes au site sont la preuve de l'intérêt grandissant pour ce type d'emplacement et de surface.

Le développement du Grand Paris Express, avec la desserte de la ville du Blanc Mesnil par deux nouvelles stations de métro (lignes 16 et 17), augmente l'attractivité du site tout comme l'attribution des Jeux Olympiques (2024), redynamisant ainsi la rénovation urbaine. De plus, le terrain est situé à proximité des autoroutes A1 et A3 et de l'aéroport du Bourget, plus grand aéroport d'affaires d'Europe.

La gare de la ligne 16 se situera en lisière du Parc Jean Duclos, face au Centre d'Affaires Paris Nord, à moins de 400 mètres du site. Elle donnera un accès direct au centre-ville. La mise en service est prévue en 2024 pour les Jeux Olympiques.

L'implantation de deux futures gares du Grand Paris a déjà entraîné la mise en place de nombreux projets urbains de grande ampleur.

L'entreprise en charge de la construction de la gare s'installe depuis début 2019, les premières machines sont acheminées sur le chantier. Le tunnelier qui doit creuser les 3,3 Km entre Aulnay-Sous-Bois et Le Blanc Mesnil a été inauguré le 14 septembre dernier. La prochaine grande phase de travaux concernera la réalisation des parois qui forment l'enveloppe souterraine de la future gare.

### Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2024

Le Conseil d'Administration précise à nouveau que les perspectives très favorables offertes par le nouveau PLU doivent faire face à la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site qui ne permet pas à Foncière Paris Nord d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

### Evènements postérieurs à la clôture :

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2019.

*Foncière Paris Nord, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris. La société est présidée par Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général*  
*Code ISIN : 0000064594*  
*Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.fonciere-parisnord.com>*